

ИССЛЕДОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЗАРУБЕЖНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ЭТАПЕ ПОСТКРИЗИСНОГО ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Д.Е. Даник

Институт экономики НАН Беларуси, Daniildan@km.ru

В настоящее время строительство и покупка жилья в кредит, является не только развитым направлением банковской деятельности в зарубежных странах, но и признано основным способом решения жилищной проблемы и перспективным направлением развития экономики.

Так кризис, начавшийся в Соединённых штатах Америки и обхвативший в дальнейшем, практически, все страны показал слабую сторону двухуровневой системы ипотечного кредитования, а так же взаимосвязь между различными государственными и коммерческими институтами.

Согласно данным статистики на этапе 2010 и начала 2011 года мировая экономика местами перешла на этап посткризисного восстановления. Для более глубокого анализа сложившейся

ситуации на рынке кредитования жилой недвижимости необходимо более детально рассмотреть ряд стран с наиболее ярко выраженным и активным кредитным сегментом экономики.

Одно из главных событий 2010 года — возобновление на большинстве европейских рынков механизма секьюритизации — то есть системы, при которой банки получают финансирование за счет выпуска и продажи ценных бумаг, обеспеченных залогом на прокредитованную недвижимость. Это означает, что банки снова имеют возможность массово выдавать кредиты. Использование ценных бумаг в процессе рефинансирования повышает надежность этого процесса, так как деперсонифицирует кредит, стандартизирует его условия, подводит процесс выдачи и обслуживания кредита под специальные требования, установленные государством. Заметим, что использование ценных бумаг возможно и в других ипотечных моделях.

Благодаря этому, а также установившейся общей экономической стабильности и низким ставкам рефинансирования европейских центральных банков, восстановление рынка кредитования в прошлом году шло во многих странах. Причем банки не просто возобновили выдачу кредитов, но и начали улучшать условия, приближая их к докризисным.

Стоимость кредитов в центральных и западных европейских государствах вернулась к докризисным 2–6 % годовых. Размер первоначального взноса снова снизился в среднем до 30 %.

Подавляющее количество сделок на европейских рынках опять стали совершаться с использованием ипотечных средств.

Эксперты признают, что лавина неплатежей, обваливших американский ипотечный рынок и поставивших под угрозу финансовые рынки других стран, началась с низкокачественных кредитов. Экономисты их называют кредитами *subprime* (кредиты для заёмщиков с проблемной кредитной историей, низкими доходами, отсутствием накоплений для первоначального взноса).

В связи с выдачей *subprime*-кредитов еще в 2009 году мировой рынок недвижимости поделился надвое. *Subprime*-кредиты относятся к типу ипотечных кредитов. Практика выдачи кредитов *subprime* возникла в середине 90-х гг., чтобы облегчить покупку жилья потребителям, в особенности с низким уровнем доходов.

Западная Европа, свободная от губительных последствий *subprime*-кредитов, показала динамику, восстановление и рост, особенно в секторе коммерческой недвижимости, где отмечается доходность в 12-16%.

В Соединённых штатах Америки невысокая положительная динамика отмечается лишь в тех районах, где не выдавались *subprime*-кредиты, но рынок жилой недвижимости находится в состоянии частичной реабилитации.

Правительство США в 2010 году попыталось замедлить падение цен и рост объема дефолтов по ипотечным кредитам. Была запущена государственная программа для «покупателей первого раза» (*first-time buyers*): по ней люди, впервые приобретающие жилье, получали льготную ссуду на первоначальный взнос для ипотечного кредита. За счет этого правительство рассчитывало простимулировать спрос, и оживить рынок. Однако удалось получить лишь частичный эффект: падение цен замедлилось, и несколько месяцев рынок пребывал в относительно стабильном состоянии.

Но после закрытия программы все вернулось в прежнее состояние. В целом, ситуация на рынке США остается неблагоприятной. Американские фонды недвижимости избегают вложений в местные объекты и предпочитают более стабильный рынок недвижимости Европы.

Годовой рост цен в США упал на отметку 0,6 % по сравнению с 4,2 % во II квартале 2010. Сейчас средние цены на американскую недвижимость находятся на уровне середины 2003 года. Согласно исследованию портала «Zillow», цены на недвижимость в США упали на 25 % по сравнению с пиковыми значениями июня 2006. Такой спад по своей длительности и глубине приближается к показателям Великой депрессии, когда цены снизились на 25,9 % в течение пяти лет.[1]

Ситуацию усугубляет рост числа дефолтов по ипотеке. Почти четверть домовладельцев-заемщиков были не в состоянии платить по кредиту в III квартале. Процент изъятия банками имущества за долги достиг нового пика. В августе 2010 общее число отчужденных объектов жилья составило 95,4 тыс. В сентябре эта величина достигла уже 102,1 тыс., и продажи изъятых объектов составили 20 % всех сделок на рынке. Правда, осенью 2010 года правительство предприняло расследование этого вопроса. Было выявлено, что документы об изъятии жилья нередко выдавались с нарушениями. Поэтому в октябре 2010 в США был введен мораторий на изъятие жилья за долги по ипотеке.[2]

В Израиле ситуация на рынке жилищного кредитования близка к критической. В ответ на мировой экономический спад глава Центробанка Израиля Стэнли Фишер снизил процентные ставки по ипотечным кредитам с 5,25% до рекордно низкого показателя в 0,5%, породив, таким образом, зарождающиеся признаки кризиса на рынке жилищного строительства.[3] Только в сентябре объем новых ипотечных займов равнялся 3,2 млрд. израильских шекелей, таким образом, годовой объем составил 30-35 млрд. шекелей, в 2007 г. этот показатель был 25 млрд. шекелей.

Уровень процентных ставок мотивировал граждан к поиску альтернатив банковским вкладам, и приобретение недвижимости стало такой альтернативой, даже при условии того, что ежегодный доход от сдачи недвижимости в аренду составляет лишь 4%.

Наибольшим спросом пользуются ипотечные займы с фиксированной базисной процентной ставкой, которая определяется Центробанком Израиля с добавлением 1,5%. Согласно данным, опубликованным Банком Израиля, ипотечные кредиты с плавающей ставкой были проиндексированы к базисной процентной ставке: 65% кредитов с января по август 2009 г., в 2007 году – менее трети. Ставка по кредитам с плавающим процентом, индексированным к базисной процентной ставке, равна лишь 1,68, что не соответствует действительной ставке по ипотечным договорам. Похоже, что банки не особенно беспокоятся о потенциальном росте ставок, таким образом, совершая те же ошибки, что и американские банки несколько лет назад.

В Германии недвижимость реально приобрести в кредит, однако условия его предоставления в связи с кризисом ужесточены. Нередко банки, помимо обеспечения, требуют наличия доходов в странах Евросоюза. Ставка составляет примерно 3,95% годовых. Размер первоначального взноса зависит от типа приобретаемой недвижимости. Для жилья он составляет минимум 60%, для доходной недвижимости – 40%, для коммерческой – 50%. Правда, существует возможность увеличить сумму кредита для жилой недвижимости. Такое жилье изначально нужно заявить в качестве доходной недвижимости, для этого нужно просто подтвердить банку, что объект сдан на момент покупки. В дальнейшем кредитор не проявляет интереса к тому, как используется недвижимость.[4]

Так же хотелось бы рассмотреть и рынок ипотеки в России. Ипотечное кредитование давно не является новинкой для российского рынка недвижимости, однако непосредственно ипотечный рынок в целом по стране развит слабо и по-прежнему является сильно дифференцированным. Еще до недавнего времени огромная доля ипотечных кредитов выдавалась в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. Сейчас становится заметно, что остальные регионы России постепенно начинают догонять города федерального значения. Если в 2004-2005 гг. на неразвитость ипотеки в регионах оказывало влияние отсутствие предложения, то сейчас на региональный рынок постоянно выходят все новые участники. Среди них присутствуют как местные, так и федеральные банки, соответственно растут и объемы ипотечного кредитования.

Однако ситуация с ипотечным кредитованием в регионах усугубляется неосведомленностью местного населения. Многолетние исследования показывают, что результаты особо не меняются. В 2010 году доля населения неосведомленного об ипотеке, составила 15%, еще 36% владеют малым количеством информации о таком банковском продукте. Получается, что больше половины граждан страны не имеют представления о том, что с помощью ипотеки они могут улучшить свои жилищные условия.

Соответственно, при изучении показателей по объемам выданных кредитов на душу населения выясняется крайне неблагоприятная картина. По данным Ассоциации российских банков в Южном Федеральном округе, например, сумма ипотечных кредитов на душу населения составляет €10. В Дальневосточном округе ненамного больше – €16. Лидером по федеральным округам страны является Урал, там эта цифра составляет €48 на человека.

В Москве же этот показатель в 2 раза выше – €95.

К примеру, в США на каждого жителя приходится по €212 тысяч ипотечных кредитов.[5]

Конечно же, условия на рынке ипотечного кредитования, как и во многих других финансовых областях, могут измениться. С тех пор как российские финансовые рынки все в большей степени интегрируются в мировые, появилась зависимость не только от внутренних факторов.

Важно заметить, что на рубеже 2007-2008 гг. ипотечный кризис коснулся и до России.

В связи с этим целый ряд российских банков объявил об ужесточении требований для своих заемщиков по ипотечному кредитованию. Вся первая половина 2008 г. прошла под знаком этого кризиса.

Несмотря на все это, нужно отметить, что в целом у рынка ипотеки в регионах России неплохие перспективы развития, уже в 2010 году он превысил границу в \$45 млрд.[6]

Мировой финансовый кризис повлиял и на развитие рынка жилой недвижимости в Республики Беларусь, так в частности Национальным банком Республики Беларусь была произведена разовая девальвация белорусского рубля, ставка рефинансирования была увеличена на 2 пункта с 11% до 13% , что негативно повлияло на рынок недвижимости. Так на рынке вторичного жилья произошло резкое уменьшение количества сделок, на рынке первичного жилья повышение ставки рефинансирования и девальвация повлекла за собой необоснованное повышение цен по уже заключённым договорам. Так как большинство сделок по покупке-продаже жилой недвижимости производится по цене в долларовом эквиваленте, но за белорусские рубли. Однако всё равно мировой опыт показывает, что развитие ипотечного кредитования является одним из наиболее продуктивных механизмов кредитования населения в сфере решения жилищной проблемы.

На мой взгляд, грамотное использование зарубежного опыта ипотечного жилищного кредитования, адаптированного к условиям современной Беларуси, поможет ей избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы кредитования. Создание системы ипотечного кредитования со встроенными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов способно существенно удешевить кредиты и превратить их в распространенное средство решения жилищной проблемы для граждан Беларуси.

Список использованных источников:

1. <http://www.zillow.com/market-report>, дата доступа – 07/02/2011
2. http://novostrojka.by/analytics/1705-2010_god_eto_god_vosstanovleniya_mirovoj_nedvizhimosti, дата доступа – 08/02/2011
3. <http://www.rfcor.ru>, Мировая недвижимость-2010: основные события, Анна Шехова // Дата доступа – 06/02/2011
4. <https://www.7ya.ru/.../Obzor-rynka-nedvizhimosti-Germanii> дата доступа – 07/02/2011
5. Официальный сайт международного агентства недвижимости – gordonrock.ru/news
6. Обзор статей мира недвижимости // <http://review-real.ru>, дата доступа – 07/02/2011